

A3

BAUGRUNDSTÜCK UND GRUNDSTÜCKSTEILUNG



Inhalt

	Vorwort	28
I.	Was ist ein Baugrundstück?	28
II.	Wie entsteht ein Baugrundstück?	28
III.	Was ist eine Grundstücksteilung?	29
IV.	Wann ist der geeignete Zeitpunkt, ein Grundstück zu ändern?	29
V.	Wie beantragen Sie eine Teilungsgenehmigung?	30
VI.	Welche Vorlagen benötigen Sie für Ihren Antrag auf Grundstücksteilung?	31
VII.	Erläuterungen zum Antragsformular	31
VIII.	Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen	35
IX.	Unter welchen Voraussetzungen erhalten Sie eine Teilungsgenehmigung?	37
X.	Genehmigungsdauer	39
XI.	Wie lange gilt eine Genehmigung der beabsichtigten Grundstücksteilung	39

Vorwort

Eine Grundvoraussetzung für die Bauantragstellung ist das Vorhandensein eines geeigneten Baugrundstückes. Das Baugrundstück und seine Beschaffenheit können die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens maßgeblich beeinflussen. Daher ist es unabdingbar, sich rechtzeitig vor der Planung und Antragstellung mit diesem Thema auseinander zu setzen.

I. Was ist ein Baugrundstück?

Ein Baugrundstück im Sinne der Hessischen Bauordnung ist ein Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinne. Ein Grundstück besteht immer aus mindestens einem Flurstück. Es kann jedoch auch aus mehreren im Liegenschaftskataster unter Flurstücksnummern geführten Flurstücken bestehen. Die Grundstücksgrenzen sind also immer auch Flurstücksgrenzen.

II. Wie entsteht ein Baugrundstück?

Als Grundlage für das Herstellen eines Grundstücks muss immer ein katasterrechtliches Flurstück vorhanden sein. Existiert ein solches Flurstück nicht, muss es durch eine Zerlegungsvermessung, z. B. durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, hergestellt werden, bevor ein Grundstück grundbuchrechtlich gebildet werden kann.

In großen Städten, so auch in Frankfurt, sind Baugrundstücke rar. Dies führt dazu, dass in der Planungsphase vorhandene Grundstücke häufig geändert werden. Dies geschieht in der Regel durch eine

- **Grundstücksverschmelzung**, durch die zwei oder mehrere Flurstücke katasterrechtlich als ein Flurstück unter einer neuen Flurstücksnummer im Liegenschaftskataster geführt werden, oder
- **Vereinigung von mehreren Flurstücken zu einem Buchgrundstück**, indem zwei oder mehrere katasterrechtliche Flurstücke, die ein Baugrundstück bilden sollen, im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs auf einem Grundbuchblatt **und** unter einer laufenden Nummer verzeichnet werden, oder
- **Grundstücksteilung**, durch die ein Buchgrundstück grundbuchrechtlich in zwei oder mehrere Grundstücke geteilt wird. In diesem Fall wird der abzutrennende (abzuschreibende) Teil im Liegenschaftskataster als Flurstück unter einer eigenen Nummer geführt.



Bei Neubauten hat eine grundbuchrechtliche Sicherung von Baugrundstücken immer Priorität.



Die Herstellung eines Baugrundstückes durch eine sogenannte Vereinigungsbaulast ist vom Gesetzgeber für altbestehende Grundstückssituationen mit einem Gebäude auf zwei oder mehreren Flurstücken, die objektiv nicht anders zu vereinigen sind und auf diese Weise bauordnungsrechtlich beordnet werden, vorgesehen.

III. Was ist eine Grundstücksteilung?

Gemäß § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Teilung eines Grundstückes eine „dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.“

Es handelt sich bei der **Teilung** eines Grundstückes also um einen **grundbuchrechtlichen Vorgang**. Zu ihrer Wirksamkeit bedarf die grundbuchrechtliche Grundstücksteilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, gemäß § 7 der Hessischen Bauordnung (HBO) einer Genehmigung durch die Bauaufsicht. Damit soll sichergestellt werden, dass durch eine Grundstücksteilung keine Verhältnisse entstehen, die den Vorschriften der Hessischen Bauordnung widersprechen.

Eine Genehmigung der Bauaufsicht ist nicht erforderlich, wenn

- die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft, der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, an der Teilung beteiligt ist,
- eine Vermessungsstelle (z. B. ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur oder die Kataster- und Vermessungsbehörde) nach § 15 Abs. 2 Satz 1 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.

IV. Wann ist der geeignete Zeitpunkt, ein Grundstück zu ändern?

Für die Einreichung eines Bauantrages und Erteilung einer Baugenehmigung ist das Vorhandensein eines Baugrundstücks zwingend erforderlich. Die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens hängt unmittelbar mit dem Baugrundstück zusammen, auf dem es errichtet werden soll. Dies gilt insbesondere für die erforderlichen Abstandsflächen, die Brandschutzabstände, die Erschließung und die Bebauungsdichte im Sinne des Bauplanungsrechts.

Aus diesem Grunde ist es für Sie wichtig, dass Sie **keine Änderungen an dem Baugrundstück während eines laufenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens** vornehmen. Eine Grundstücksänderung während der Antragsprüfung oder der Bauausführung führt dazu, dass sich der rechtliche Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ändert. Bei Änderungen während der Antragsprüfung müssen in der Regel alle Bauantragsunterlagen ausgetauscht werden, so dass es bei der Genehmigung des Antrages zu erheblichen Verzögerungen kommen kann. Maßgebliche Änderungen Ihres Baugrundstücks können sogar bewirken, dass Ihr Vorhaben nicht mehr genehmigungsfähig ist.

Grundstücksänderungen während der Bauausführung haben zur Folge, dass dem Vorhaben seine rechtliche Grundlage, nämlich die Baugenehmigung, entzogen ist. Damit sind die Bauarbeiten einzustellen und neue Bauanträge, einschließlich aller Befreiungen und Abweichungen, einzureichen. Das führt in aller Regel zu erheblichen Mehrkosten und großen zeitlichen Verzögerungen.

Der ideale Zeitpunkt, ein Grundstück in die später beabsichtigte Form aufzuteilen oder zu vereinigen, **ist vor dem Einreichen eines Bauantrages**, um so eine reibungslose Prüfung, Bescheidung und Ausführung des Vorhabens zu gewährleisten. Ist dies aus zivilrechtlichen Gründen nicht möglich, ist es ratsam, das Baugenehmigungsverfahren auf Basis der alten Grundstückssituation durchzuführen, das Gebäude zu errichten und erst nach abschließender Fertigstellung die Neuaufteilung der Grundstückssituation vorzunehmen. Für

hierbei entstehende Verletzungen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften hat der Gesetzgeber einige formelle Lösungen vorgesehen, wie zum Beispiel

- Baulasten
- isolierte bauordnungsrechtliche Abweichungsverfahren
- planungsrechtliche Ausnahme- und/oder Befreiungsverfahren im Rahmen eines Bauantragsverfahrens auf Grund der erfolgten Grundstücksänderung.

V. Wie beantragen Sie eine Teilungsgenehmigung?

Grundsätzlich gilt, dass durch die Teilung dauerhaft vernünftig nutzbare, selbstständige und unabhängig von anderen Grundstücken zu bewirtschaftende Grundstücke entstehen müssen.

Die geplante Grundstücksteilung muss rechtskonform sein, damit sie genehmigungsfähig ist.

Aus diesem Grunde sollten Sie sich als Eigentümer/in bzw. Antragsteller/in unbedingt vor Stellung des Antrages zur Grundstücksteilung informieren über

a) die gesetzlichen Grundlagen, wie HBO, BauGB, Bebauungspläne sowie weitere rechtskräftige Satzungen,

→ Diese Auskünfte erhalten Sie auf unserer Homepage www.bauaufsicht-frankfurt.de sowie im Planauskunftssystem des Stadtplanungsamtes planAS unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de,

b) den letzten genehmigten Stand der vorhandenen Bebauung,

→ Falls Ihnen keine Baugenehmigung vorliegt, können Sie mit entsprechender Vollmacht Einsicht in die Akten in unserem Archiv nehmen. Weitere Informationen hierzu finden Sie auch auf unserer Homepage und im [Kapitel A1](#).

c) die eingetragenen Baulasten für die von der Teilung betroffenen Grundstücke,

→ Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis können Sie direkt online unter www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/baulastauskunft_online.html abfragen.

d) eventuelle Grunddienstbarkeiten oder andere Belastungen auf dem zu teilenden Grundstück, die einer grundbuchrechtlichen Teilung widersprechen könnten.

→ Diese Informationen können Sie im Grundbuchamt erhalten. Für die Verwaltung der Grundbücher ist in Frankfurt das Amtsgericht Frankfurt zuständig. Weitere Informationen finden Sie unter www.ordentliche-gerichtsbarkeit.hessen.de.

VI. Welche Vorlagen benötigen Sie für Ihren Antrag auf Grundstücksteilung?

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Vorlagen nach § 7 HBO und Anlage 2 Punkt 18 Bauvorlagenerlass 2018 (BVErl)
1.	Antragsformular BAB 02
2.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
3.	Freiflächenplan
4.	Abstandsflächenplan
5.	Bei bebauten Grundstücken bei Bedarf: Bauzeichnungen
6.	Sonstiges

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

→ Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorlagen finden Sie im Abschnitt VIII dieses Kapitels.

Die Teilungsanträge werden im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht Frankfurt beraten, angenommen, geprüft und in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Genehmigungsabteilungen beschieden.

 Die rechtlichen Grundlagen für die Teilungsgenehmigung finden Sie unter § 7 HBO. Die Grundlagen für die Antragstellung finden Sie unter Anlage 2 Punkt 18 BVErl.

VII. Erläuterungen zum Antragsformular

Bitte verwenden Sie das **Antragsformular BAB 02** aus dem Bauvorlagenerlass 2018 (Anlage 1 Nr. 1).

 Fundstelle im Internet
<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare-0>

 Den Formularsatz erhalten Sie auch in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Blatt 1 von 1	1	Antrag für Teilungsgenehmigung (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HBO) Zuständige untere Bauaufsichtsbehörde	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde
	2	Bau- grundstück Gemeinde, Ortsteil Straße, Hausnummer Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) Eigentümer/in: Name und Anschrift (sofern abweichend von dem / der Antragsteller/in in Punkt 3) <input type="checkbox"/> Baulasten zugunsten des Baugrundstückes <input type="checkbox"/> Baulasten zulasten des Baugrundstückes Aktenzeichen Baulast Aktenzeichen früherer Vorgänge (z.B. Bauvoranfragen, Baugenehmigungen, Teilungsgenehmigungen)	

Zu Feld 2 BAUGRUNDSTÜCK

Vergewissern Sie sich, dass die liegenschaftsbezogenen Angaben (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer/n) den Angaben im Lageplan und in den Grundstücksnachweisen entsprechen. Sind frühere Verfahren vorhanden, geben Sie bitte die Aktenzeichen an. Liegen auf dem Baugrundstück belastende oder begünstigende Baulasten, geben Sie diese im Antragsformular bitte an.



BAULASTEN

Bitte informieren Sie sich im Vorfeld zur Einreichung des Antrages darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt, die relevant für die beantragte Grundstücksteilung ist. Ist dies der Fall, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis können Sie direkt online unter www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/baulastauskunft_online.html abfragen.

➡ Weitere Informationen zu Baulasten erhalten Sie in [Kapitel B9](#).

3	Antrag- steller/in	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)	Telefon
		Straße, Hausnummer	Fax
		Postleitzahl, Ort	E-Mail

Zu Feld 3 ANTRAGSTELLER/IN

Als Antragsteller/in ist in der Regel eine natürliche Person zu benennen. Sollte der/die Antragsteller/in eine juristische Person sein, geben Sie den/die gesetzliche/n Vertreter/in namentlich an und legen Sie die entsprechenden Handels-, Vereinsregisterauszüge oder sonstige Legitimationen dem Antrag bei.



KOPIE AUS DEM HANDELS-/VEREINSREGISTERAUSZUG/GESELLSCHAFTERVERTRAG

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/ Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personengesellschaft vertreten.

➔ Weitere Informationen zu gesetzlichen Vertretungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt I a.

4 Bevollmächtigte/r	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)	Telefon
	Straße, Hausnummer	Fax
	Postleitzahl, Ort	E-Mail

Zu Feld 4 BEVOLLMÄCHTIGTE/R

Wenn der/die Antragsteller/in nicht der/die Grundstückseigentümer/in ist, fügen Sie dem Antrag bitte immer eine Vollmacht des/der Eigentümers/in bei.



HANDLUNGSVOLLMACHT

Die Bauherrschaft kann eine andere Person bevollmächtigen, den Bauantrag betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht **im Original** vor.

Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist immer **eine** natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

Einen speziell für die Antragstellung entwickelten Vollmachtsvordruck finden Sie im Kapitel „Formulare“ auf der Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt.



Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

➔ Weitere Informationen zu Bevollmächtigungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt I b.

Bevollmächtigt die Bauherrschaft eine Person sie zu vertreten, geben Sie die Vor- und Zunamen sowie die vollständigen Anschriften der Bevollmächtigten an und legen Sie eine ausreichende Vollmacht bei.

5 Zweck des Antrages	<input type="checkbox"/> Teilung eines bebauten Grundstückes <input type="checkbox"/> Teilung eines unbebauten Grundstückes zur Bebauung	
	Angaben zur Bebauung:	
	<input type="checkbox"/> Bebauung mit Wohngebäuden <input type="checkbox"/> Bebauung mit Nichtwohngebäuden <input type="checkbox"/> gemischte Bebauung mit Nichtwohngebäuden	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.:	rechtsverbindlich seit:
Art der vorhanden und vorgesehenen Nutzung von Nichtwohngebäuden:		

Zu Feld 5 ZWECK DES ANTRAGES

Bitte geben Sie an, ob Sie ein bebautes oder unbebautes Grundstück teilen möchten und benennen Sie die Nutzungsart der vorhandenen oder baugenehmigten Gebäude.

Als bebaut gilt ein Grundstück nach §§ 1 und 2 HBO, wenn auf diesem mindestens eine bauliche Anlage

A3 BAUGRUNDSTÜCK UND GRUNDSTÜCKSTEILUNG

vorhanden ist oder sich im Bau befindet. Dabei ist es irrelevant, ob diese bauliche Anlage baugenehmigungspflichtig oder –frei ist, oder ob sie legal oder illegal errichtet wurde. Somit gilt ein Grundstück als bebaut, wenn sich auf ihm zum Beispiel eine baugenehmigungsfreie Gartenhütte, ein Stellplatz oder ein Zaun befindet.



HINWEIS:

Für die Grundstücksteilung von unbebauten Grundstücken, für die weder eine Baugenehmigung noch eine Genehmigungsfreistellung vorliegt, ist weder eine Teilungsgenehmigung noch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich. In diesen Fällen können Sie bei einem Vermessungsingenieur, einer sonstigen befugten öffentlichen Stelle (z. B. Umlegungsstelle) oder der Bauaufsicht ein sogenanntes Negativzeugnis beantragen, das Sie dann dem Grundbuchamt vorlegen können. Bitte bedenken Sie, dass die Verantwortung über die Sicherstellung von baurechtskonformen Zuständen immer bei den Grundstückseigentümern liegt.

Geben Sie auch an, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.

6 Flächen	Gesamtgrundstück	Teilgrundstück Nr.:	Teilgrundstück Nr.:	Teilgrundstück Nr.:	Teilgrundstück Nr.:	Teilgrundstück Nr.:
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

Zu Feld 6 FLÄCHEN

Bitte geben Sie an, ob Sie ein bebautes oder unbebautes Grundstück teilen möchten und benennen Sie die Nutzungsart der vorhandenen oder baugenehmigten Gebäude.

7 Anlagen	<input type="checkbox"/> Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortsvergleich und mit farbiger Eintragung (rot) der beantragten Teilungsgrenze (vermaßt)	2-fach
	<input type="checkbox"/> Eintragung der Abstandsflächen nach HBO bei vorhandener oder genehmigter Bebauung*	2-fach
	<input type="checkbox"/> Bauzeichnungen bei Grenzziehung durch vorhandene oder genehmigte Gebäude	2-fach
	<input type="checkbox"/> weitere von der Bauaufsichtsbehörde geforderte Unterlagen	

Zu Feld 7 ANLAGEN

Hier können Sie angeben, welche Vorlagen Sie Ihrem Antrag auf Grundstücksteilung beigelegt haben. Bitte beachten Sie, dass der Antrag nur zweifach der Bauaufsicht vorzulegen ist.

VIII. Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen:

Gemäß Tabelle im Abschnitt VI dieses Kapitels

Zu Nr. 1. ANTRAGSFOMULAR

Siehe Abschnitt VII dieses Kapitels

Zu Nr. 2. LIEGENSCHAFTSPLAN MIT GRUNDSTÜCKSNACHWEIS

Ein **Liegenschaftsplan** ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte. Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1000 nicht unterschreiten.

Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- a) Kennzeichnung des zu teilenden Grundstückes z. B. durch eine violette Umrandung,
- b) Maßstabsgerechte Darstellung der beabsichtigten Teilung mit Vermaßung,
- c) **Ortsvergleich** für das Baugrundstück und die Nachbargrundstücke:
Gegenstand des Ortsvergleichs ist eine Überprüfung, ob im Auszug aus der Liegenschaftskarte alle relevanten baulichen Anlagen dargestellt sind. Fehlende Objekte werden vor Ort erfasst und in den Auszug aus der Liegenschaftskarte übernommen, nicht mehr vorhandene Objekte werden entsprechend gekennzeichnet (dies gilt insbesondere für Gebäude, die baugenehmigungsfrei errichtet oder beseitigt werden oder wurden),
- d) Darstellung der vorhandenen, genehmigten bzw. genehmigungsfreigestellten Bebauung und Darstellung der Bebauung auf den Nachbargrundstücken,
- e) Angaben zur Höhenlage des Baugrundstücks im Verhältnis zu Normalnull (NN),
- f) Übertragung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, wenn diese beurteilungsrelevant sind.

Bitte beachten Sie, dass für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes grundsätzlich der/die Antragsteller/in oder der/die von ihm/ihr Bevollmächtigte verantwortlich ist.

Der Auszug aus dem Grundstücksnachweis enthält Informationen zu den im Liegenschaftskataster gespeicherten Bestandsdaten für jeweils ein unter einer laufenden Nummer im Grundbuchblatt geführtes Grundstück, wie z. B. die Bezeichnung des Baugrundstückes und der benachbarten Grundstücke (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer/n) sowie Angaben zu Grundstückseigentümern mit den Eigentumsverhältnissen und Inhabern sonstiger grundstücksgleicher Rechte, wie z. B. Erbbaurecht.



Den Auszug aus dem Grundstücksnachweis und den Liegenschaftsplan bis zu einer maximalen Größe von DIN A3 erhalten Sie für Ihren Antrag auf Grundstücksteilung **kostenlos** während der Beratung im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht, Bereich „Baulasten“ (Di und Do von 8.30- 12.30 Uhr und nach Terminvereinbarung), in der Kurt-Schumacher-Straße 10, Frankfurt am Main, Zimmer B102.

Gebührenpflichtige Bestellungen sind postalisch oder telefonisch beim Stadtvermessungsamt (nur Liegenschaftspläne!) unter der Nummer (069) 212-33326 bzw. per E-Mail unter

vermessungsamt@stadt-frankfurt.de, bei einem Sachverständigen für Vermessungswesen/oder beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn, E-Mail: kundenservice.afb-limburg@hvbg.hessen.de, möglich.

Zu Nr. 3. FREIFLÄCHENPLAN

Bei allen Maßnahmen, durch die die Freifläche betroffen ist, ist zur Beurteilung der Feuerwehrzu- und -umfahrten, der Verkehrserschließung usw. ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Der Freiflächenplan stellt die Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Spielplätze nach § 8 HBO,
- b) Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen sowie Betriebshofflächen, z. B. für das Be- und Entladen von LKW's, und hauswirtschaftliche Flächen,
- c) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
- d) Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter,
- e) Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück,
- f) Versiegelte, befestigte und begrünte Flächen mit Art der Befestigung und der Begrünung entsprechend den Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes.

Zu Nr. 4. ABSTANDSFLÄCHENNACHWEIS

Ein Abstandsflächenplan ist dem Antrag auf die Grundstücksteilung in der Regel immer beizufügen. Nur wenn anhand des Liegenschaftsplanes eindeutig erkennbar ist, dass die erforderlichen Abstandsflächen auch nach der Grundstücksteilung eingehalten sind, kann auf die Vorlage eines Abstandsflächenplanes verzichtet werden.

Führen Sie den Abstandsflächennachweis gemäß § 6 HBO.

Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0 m, soweit keine sonstigen öffentlich- rechtlichen Festsetzungen vorliegen.

Der Abstandsflächenplan ist auf Grundlage der Berechnung zu erstellen, die dem Antrag beigefügt wird.

 *Erläuterungen zu den Abstandsflächen finden Sie in § 6 HBO*

Zu Nr. 5. BAUZEICHNUNGEN

Bei bebauten und baugenehmigten Grundstücken legen Sie dem Antrag bitte auch alle beurteilungsrelevanten Bauzeichnungen bei.

Bitte übernehmen Sie die erforderlichen Bauzeichnungen aus den erteilten Baugenehmigungen, denn diese sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit Ihrer beabsichtigten Grundstücksteilung zu berücksichtigen.

Sollten für die baulichen Anlagen auf dem antragsgegenständlichen Grundstück keine Baugenehmigungen vorliegen, beachten Sie bitte bei der Erstellung der Bauzeichnungen die gültigen Normen.

Erstellen Sie die Bauzeichnungen grundsätzlich im Maßstab 1:100, in begründeten Einzelfällen können auch Maßstäbe 1:50 oder 1:200 akzeptiert werden. Geben Sie immer den Maßstab in den Bauzeichnungen an.

Die Bauzeichnungen bestehen in der Regel aus:

- a) Grundrissen,
- b) Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche,
- c) sämtlichen Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude.

Zu Nr. 6. SONSTIGES**Die Bauaufsicht kann zusätzliche Vorlagen anfordern, wie z. B.:**

- Entscheidungsrelevante Unterlagen zur Erschließung, wie z. B. Leitungstrassenplan bei Hinterliegergrundstücken,
- Darstellung von Feuerwehr- und Rettungsflächen,
- Darstellung von Brandwänden und Brandabschnitten,
- Zeichnerischen Nachweis von Stellplätzen,

WEITERE INFORMATIONEN:

- Unterlagen, die der Bauaufsicht in Papierform eingereicht werden, sind zweifach vorzulegen.
- Bauvorlagen in Papierform müssen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material hergestellt sein. Beschriftungen oder sonstige Eintragungen und Änderungen sind mit alterungsbeständigen Druck- oder Schreibmaterialien unverwischbar und dauerhaft vorzunehmen.
- Zusammengelebte bzw. überklebte Pläne können wir nicht akzeptieren. Falten Sie die Pläne auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2 cm breiten, gelochten Heftrand und erstellen Sie einen Plankopf so, dass das Vorhaben, das Baugrundstück und der/die Antragsteller/in (bzw. der/die Bevollmächtigte/r) eindeutig angegeben sind.
- Alle erforderlichen Unterlagen sind von dem/der Antragsteller/in oder der von ihm/ihr bevollmächtigten Person zu unterschreiben. Beide Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein.
- Alle Bauvorlagen zu den Fachentwürfen sind von der hierfür verantwortlichen Person (Fachplaner/in, wie z. B. Vermessungsingenieur) zu unterschreiben. 2 Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein.
- Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Unterlagen ist der/die Antragsteller/in verantwortlich.

IX. Unter welchen Voraussetzungen erhalten Sie eine Teilungsgenehmigung?

Nach Eingang eines Antrages auf Grundstücksteilung bei der Bauaufsicht werden die Vollständigkeit der Vorlagen und die bauordnungsrechtliche Konformität der beantragten Grundstücksteilung geprüft. Die Grundstücksteilung wird genehmigt, wenn diese den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht.

Wenn Sie bereits im Vorfeld zur Antragstellung wissen, dass durch die beabsichtigte Grundstücksteilung bauordnungsrechtliche Missstände entstehen, empfehlen wir Ihnen dringend, eine Beratung bei der Bauaufsicht im Bereich „Baulasten“ vor Antragstellung in Anspruch zu nehmen. Denn bei festgestellten



bauordnungsrechtlichen Missständen kann eventuell eine Heilung durch eine Baulasteintragung erfolgen. Die HBO sieht regelmäßig Baulasten (siehe [Kapitel B9](#)) zur Übernahme von Brandschutzabständen, z. B. anstelle einer erforderlichen Brandwand oder zur Sicherung der Erschließung von Hinterliegergrundstücken, vor. Auch die Nutzung von Gebäudeteilen, wie z. B. einer gemeinsamen Brandwand oder Tiefgarage für mehrere Grundstücke, ist häufig möglich.

Ist eine Baulast nicht das geeignete Mittel, kann der bauordnungsrechtliche Missstand unter Umständen auch durch eine isolierte Abweichungsentscheidung nach § 73 HBO (siehe [Kapitel B11](#)) geheilt werden. Diese Abweichungsanträge werden im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht beraten und angenommen.

Die Baulasten und isolierten Abweichungen zur Heilung von bauordnungsrechtlichen Missständen können im Rahmen einer beabsichtigten Grundstücksteilung **ausnahmsweise** auf den noch existierenden Flurstücken unter Bezugnahme auf die zukünftigen, noch fiktiven Flurstücke eingetragen bzw. sozusagen „auf Vorrat“ erteilt werden, wenn eine katasterrechtliche Zerlegung zum Zeitpunkt des Teilungsantrages noch nicht erfolgt ist.

Da die Heilung der bauordnungsrechtlichen Missstände entweder durch eine positive Bescheidung der isolierten Abweichungsanträge oder Begründung einer Baulast eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung eines Antrages auf Grundstücksteilung ist, empfehlen wir Ihnen, diese Verfahren möglich frühzeitig einzuleiten. Wir beraten Sie diesbezüglich im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ gern.

Die planungsrechtliche Konformität (z. B. Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans) wird mit der

Teilungsgenehmigung nicht bescheinigt. Die Heilung von planungsrechtlichen Missständen kann nur im Rahmen eines neuen Baugenehmigungsverfahrens (z. B. „Neue Positionierung des vorhandenen/genehmigten Gebäudes auf dem Baugrundstück auf Grund einer geplanten Grundstücksteilung“ o. ä.) erfolgen.

X. Genehmigungsdauer

Für das Verfahren ist keine maximale Genehmigungsdauer vorgeschrieben. Bei Anträgen, die durch den/die Antragsteller/in gut vorbereitet sind, werden in Frankfurt 3 Monate in den meisten Fällen unterschritten.

XI. Wie lange gilt eine Genehmigung der beabsichtigten Grundstücksteilung

Eine Genehmigung der beabsichtigten Grundstücksteilung hat keine gesetzlich geregelte Geltungsdauer.

Bitte beachten Sie jedoch, dass bei längeren Abständen zwischen der Genehmigung und der grundbuchrechtlichen Umsetzung der Teilung rechtliche Änderungen in Kraft getreten sein können, die Sie berücksichtigen müssen.